

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Dachsanierung und Ausbau Dachgeschoss
im Gebäude Theaterstraße 11**
- Ausführungsgenehmigung
- Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	27.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Dachsanierung und zum Ausbau des Dachgeschosses im Gebäude Theaterstraße 11 nach den vorliegenden Plänen zu Kosten in Höhe von 490.000 € und stellt dafür bei Projekt-Nr. 8.23111212 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 240.000 € zur Verfügung. Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer (PSP-Element 1.61.10.01.20.01).

Die restlichen 250.000 € werden im Haushaltsjahr 2013 veranschlagt.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Dachgeschoss
A 03	Schnitt
A 04	Ansicht Straße
A 05	Ansicht Platz

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit der Dachsanierung wird die Bausubstanz weiterhin gesichert, der Ausbau des Dachgeschosses führt durch die Mieteinnahmen zu einem rentierlichen Ergebnis.
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Mit der Baumaßnahme wird leer stehende Fläche in Wohnraum umgenutzt

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Das denkmalgeschützte Gebäude Theaterstraße 11 liegt in der Altstadt zwischen Hauptstraße und Plöck. Derzeit befindet sich im Erdgeschoss die Galerie Melnikow, das erste Obergeschoss nutzt der Kinderschutzbund, das Dachgeschoss steht seit dem Auszug des Theaterfundus´ leer und ist im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.

Das Dach des Gebäudes ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Die Dachdeckung weist zahlreiche Undichtigkeiten auf, die Dämmung ist insgesamt unzureichend.

2. Vorgesehene Maßnahmen

Das Dach soll entsprechend der Energiekonzeption gedämmt neu eingedeckt werden. Im Bereich der Außenwände und des Kniestocks ist eine Innendämmung vorgesehen.

Im Dachgeschoss werden Trennwände eingezogen, so dass Zwei Wohnungen entstehen. Wohnung 1 verfügt danach über ca. 124 qm Wohnfläche, Wohnung 2 inklusive eines kleinen Speichers über ca. 102 qm.

Die vorhandenen Fenster im Dachgeschoss werden ersetzt, die neuen Fenster entsprechen den Anforderung der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg.

Neben dem Einbau von Bädern ist die gesamte Technische Ausrüstung neu aufzubauen.

Im Zuge der Arbeiten im Dachgeschoss wird auch das Treppenhaus renoviert.

Bei der Umsetzung er Baumaßnahme sollen möglichst geringe Beeinträchtigungen für die anderen Nutzer des Gebäudes entstehen. So werden unter anderem die Schächte für Leitungen auf das äußerst notwendige Maß beschränkt.

3. Kosten

Für die Dachsanierung und den Ausbau des Dachgeschosses wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung: g:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	295.000
332	Naturwerksteinarbeiten	€	1.000		
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	24.000		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	43.000		
339	Klempnerarbeiten	€	19.000		
340	Trockenbauarbeiten	€	73.000		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	3.000		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	6.000		
355	Tischlerarbeiten	€	18.000		
361	Verglasungsarbeiten	€	19.000		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	17.000		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	32.000		
391	Baustelleneinrichtung	€	5.000		
392	Gerüste	€	10.000		
394	Abbruchmaßnahmen	€	25.000		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	97.000
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	24.000		
420	Wärmeversorgungsanlagen		31.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	13.000		
440	Starkstromanlagen	€	21.000		
450	Fernmelde- u. informations- technische Anlagen	€	6.000		
480	Gebäudeautomation	€	2.000		
700	Baunebenkosten			€	98.000
	Insgesamt			€	490.000

Aus Sicht der Verwaltung ist der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen an Stelle einer großen Wohnung die wirtschaftlichere Lösung, da dies der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in dieser Lage entspricht.

Die Vermietung der Wohnungen lässt somit ein rentierliches Ergebnis erwarten.

Ursprünglich war die Maßnahme in der Gebäudeunterhaltung veranschlagt. Die jetzt geplanten Arbeiten machen aber eine Abwicklung im Finanzhaushalt notwendig. Zur Finanzierung der Maßnahme sind bei Projekt-Nr. 8.2311212 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 240.000 € erforderlich. Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer (PSP-Element 1.61.10.01.20.01).

Die restlichen 250.000 € werden im Haushaltsjahr 2013 veranschlagt.

Das Anwesen Theaterstraße 11 liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt IV. Derzeit wird geprüft, ob und in welchem Umfang die Dachsanierung und –dämmung gefördert werden kann.

4. Termine

Die Durchführung der Baumaßnahmen ist von März 2013 bis Oktober 2013 vorgesehen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner